



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 344 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 404 189	1 220 880
Annen driftsinntekt	3,4	917 471	948 652
Sum inntekter		2 321 661	2 169 532
Kostnader			
Lønnskostnad	5	143 130	148 328
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 215 265	3 064 118
Sum kostnader		1 358 395	3 212 446
Driftsresultat		963 266	-1 042 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	4 531	15 548
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	267 512	290 651
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-262 981	-275 103
Ordinært resultat før skattekostnad		700 285	-1 318 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		700 285	-1 318 017
Totalresultat		700 285	-1 318 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20	50 590 000	50 590 000
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 590 000	50 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	304 260	185 684
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	920 975	1 404 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		920 975	1 404 594
Sum omløpsmidler		1 225 235	1 590 278
SUM EIENDELER		51 815 235	52 180 278

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 100	3 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 401 795	20 701 510
Sum opptjent egenkapital		21 401 795	20 701 510
Sum egenkapital	17	21 404 895	20 704 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	14 926 443	15 734 567
Øvrig langsiktig gjeld		15 212 000	15 212 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		30 138 443	30 946 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 234	366 927
Annen kortsiktig gjeld	19	71 663	162 173
Sum kortsiktig gjeld		271 897	529 101
Sum gjeld		30 410 340	31 475 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 815 235	52 180 278



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 614588

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 344 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.08.2021



Organisasjonsnr: 986 344 918
BYSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 404 189	1 220 880
Annen driftsinntekt	3,4	917 471	948 652
Sum inntekter		2 321 661	2 169 532
Kostnader			
Lønnskostnad	5	143 130	148 328
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 215 265	3 064 118
Sum kostnader		1 358 395	3 212 446
Driftsresultat		963 266	-1 042 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	4 531	15 548
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	267 512	290 651
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-262 981	-275 103
Ordinært resultat før skattekostnad		700 285	-1 318 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		700 285	-1 318 017
Totalresultat		700 285	-1 318 017



Organisasjonsnr: 986 344 918
BYSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20	50 590 000	50 590 000
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 590 000	50 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	304 260	185 684
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	920 975	1 404 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		920 975	1 404 594
Sum omløpsmidler		1 225 235	1 590 278
SUM EIENDELER		51 815 235	52 180 278

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 100	3 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		21 401 795	20 701 510
Sum opptjent egenkapital		21 401 795	20 701 510
Sum egenkapital	17	21 404 895	20 704 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	18	14 926 443	15 734 567
Øvrig langsiktig gjeld		15 212 000	15 212 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		30 138 443	30 946 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 234	366 927
Annen kortsiktig gjeld	19	71 663	162 173
Sum kortsiktig gjeld		271 897	529 101
Sum gjeld		30 410 340	31 475 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 815 235	52 180 278



Organisasjonsnr: 986 344 918
BYSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	31.00	100.00	3100.00

**Note**

3

Lønn og ytelser

<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13130.00	18330.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	130000.00	129998.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	143130.00	148328.00

Foretaket har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden.

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer**Note**

3

Ytelser til revisjon**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei



Foretaket har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. I balansen er bygningene oppført med kostpris, de avskrives ikke.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra foretakets side inntektsføres i foretaket det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Borettslagets beregnede forpliktelse ovenfor andelseierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

Driftsinntekter

Fellesskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	1 299 189	1 115 880
Garasjeleie- og parkering	105 000	105 000
Sum fellesutgifter	1 404 189	1 220 880

**Note 3 Andre leieinntekter**

	2020	2019
Leietillegg strøm	11 670	3 600
Sum andre leieinntekter	11 670	3 600

Note 4 Andre driftsinntekter

	2020	2019
Andre driftsinntekter	10 000	0
Diverse inntekter	0	22 000
Inntektsført saldo fra forrige år	0	86
Nøkkelsalg	575	0
Viderefakturert kostnad - motkonto	-10 000	-2 000
Sum andre inntekter	575	20 086

Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
Redusert sats 3.termin 2020	-5 200	0
Styre- og møtehonorar	130 000	129 998
Sum lønnskostnader	143 130	148 328

Foretaket har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at foretakets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	8 249	6 708
Sum revisjonshonorar	8 249	6 708

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2020	2019
Teknisk honorar	13 184	35 947
Sum andre honorar	13 184	35 947

Note 8 Kommunale avgifter

	2020	2019
Renovasjonsavgift	69 966	66 889
Vann og avløpsavgift	118 682	107 399
Sum kommunal avgifter	188 648	174 288

**Note 9 Andre driftskostnader**

	2020	2019
Andre driftskostnader, eiendom	0	613
Brannalarm	16 992	15 900
Containerleie/tømming	16 628	0
Driftsmateriell	540	0
Heis alarm	458	456
Kabel-tv/internett	115 569	103 784
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 067	425
Møbler og utstyr til fellesrom	12 850	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	2 570	531
Snøbrøyting og strøing	0	1 563
Tilleggstjenester vaktmester	6 211	0
Trappevask/renhold	60 984	60 330
Vaktmestertjeneste, fast	154 696	153 033
Sum andre driftskostnader eiendom	388 563	336 635

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Andre kontingenter	9 300	27 900
Datakommunikasjon	908	3 096
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 463	5 094
Ikke fradragsberettigede gaver	0	377
IT kostnader	2 339	1 116
Kontorrekvisita	677	0
Porto	1 741	1 246
Trykksaker, kopiering	1 550	90
Sum driftskostnader administrasjon	21 977	38 919

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Brannvernustyr	0	23 975
Egenandel forsikring	10 000	0
Elektrikerarbeid	15 500	0
Garasjeport/inngangsdører	21 914	57 860
Gartnerarbeid - grøntanlegg	67 206	15 936
Heiser	23 360	28 510
Rørleggerarbeid	97 279	1 875
Vedlikehold og rep. bygning	132 369	1 990 863
Veier og parkeringsplasser	0	46 051
Ventilasjonsanlegg	0	47 363
Sum reparasjoner og vedlikehold	367 627	2 212 432

Note 12 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	2 226	3 760
Bank og kortgebyr	8 772	8 286
Kostnader gen.fors/årsmøter	536	0
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	11 535	12 046



Note 13 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd	3 577	15 548
Renter kundefordringer	953	0
Sum finansinntekter	4 531	15 548

Note 14 Finanskostnad

	2020	2019
Morarenter	0	5 054
Pantegjeldsrente, Husbanken	198 443	219 976
Rentekostnader DNB	69 068	56 177
Rentekostnader lån	0	9 444
Sum finanskostnader	267 512	290 651

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	25 073	4 751
Andre forskuddsbetalte kostnader	73 159	-43 270
Andre periodiseringer	54 108	53 732
Periodisering avdrag/renter IN lån	26 263	59 707
Periodisering forsikring	89 475	6 979
Periodisering kabel TV	36 182	103 784
Andre kortsiktige fordringer	279 187	180 933
Sum kortsiktige fordringer	304 260	185 684

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd Nordea 30050	0	1 187
Bankinnskudd Nordea 39508	920 975	1 403 407
Sum kontanter og bankinnskudd	920 975	1 404 594

	2020	2019
Disponible midler 01.01.	1 061 177	1 185 946
Årets resultat	700 285	-1 318 017
Frdrag for avdrag på langsiktige lån	-808 124	1 193 248
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>-107 839</i>	<i>-124 768</i>
Disponible midler 31.12.	953 338	1 061 177
Omløpsmidler	1 225 235	1 590 278
Kortsiktig gjeld	-271 897	-529 101
Disponible midler 31.12.	953 338	1 061 177

Note 17 Egenkapital

	2020	2019
Innskutt egenkapital	3 100	3 100
Egenkapital fra IN, individuell	11 590 303	11 590 303
Annen egenkapital	9 111 207	9 111 207
Sum egenkapital 01.01	20 704 610	20 704 610
Årets resultat, eksklusiv IN	-6 498	0
Egen kapital fra IN, i år ordinært	706 783	0
Sum egenkapital 31.12	21 404 895	20 704 610



Note 18 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Husbanken 11485995	12 416 972	13 123 755
Lån DNB 75441	2 509 471	2 610 812
Sum langsiktig gjeld	14 926 443	15 734 567

Långiver for lån 75441 er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 2,45 % og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2039.
Kr 1 939 538,91 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsperiodens slutt.

Långiver for lån 11485995 er Husbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har flytende rente og ved årets slutt var renten 0,798 %. Lånet betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2036.

Kr 8 510 914 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsperiodens slutt.

I 2020 ble det ikke innbetalt i individuell nedbetaling på lånet.

Opprinnelig lånebeløp, i 2015	32 963 994
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-3 288 929
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-706 783
Nedbetalt tidligere, individuelt	-16 551 310
Nedbetalt i år, individuelt	0
Saldo 31.12.	12 416 972

Fordeling pr. seksjon 31.12.2020

Eiendomskode	Andelsbeløp
302-1-101	651 711
302-1-102	60 490
302-1-103	469 041
302-1-104	475 281
302-1-106	708 600
302-1-201	932 558
302-1-203	777 732
302-1-205	674 034
302-1-206	792 135
302-1-208	144 024
302-1-301	941 920
302-1-303	29 907
302-1-304	890 071
302-1-305	705 720
302-1-306	921 036
302-1-307	890 071
302-1-404	872 788
302-1-405	939 760
302-1-407	540 092
SUM	12 416 972

**Note 19 Kortsiktig gjeld**

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	7 722	12 276
Sum annen kortsiktig gjeld	7 722	12 276

Note 20 Eiendommer

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning på bygningens kostpris.

Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap.

Bygningene ble oppført i 2005. Borettslaget består av 31 andeler a kr 100.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Berkley.

Bygningenes opprinnelige kostpris : 50 590 000

Borettslaget eier tomten som er på 2729 kvm og utgjør 9 106 200 av byggets verdi.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Byskogen Borettslag

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Byskogen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 700 285. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorføring.

Penneo Dokumentnøkkel: GM0EE-UJELF-VVYAE-FM5CQ-QJ8VH-QYD00



Revisors beretning 2020 for Byskogen Borettslag



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mai 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: GM0EE-UJELF-WYAYE-FM5CQ-QJ8VH-QYD00



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 2.150.xxx.xxx

2021-05-14 12:27:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: GM0EE-UJELF-WYAE-FM5CQ-QJ8V/H-QYD00

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



STYRETS ÅRSBERETNING 2021 Byskogen Borettslag

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 06.05.2020 fikk styret følgende sammensetning:

George Morgenstern	styreleder (2 år) til 2022
Emel Sulejman	styremedlem (2 år) til 2022
Eilin Bergum	styremedlem (2 år) til 2022
Daniel Dyrnes	varamedlem (1 år) til 2021
Pål Tvidal	varamedlem (1 år) til 2021

Valgkomite: Alf Harry Hansen, Ranveig Tveitnes.

Likestilling:

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn, inkludert varamedlemmer. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Gry Sundet / Vibeke Holseth. Fra 1. april 2021 ble Brækhus Eiendom overtatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forretningsførselen og tjenestene forventes lik som tidligere. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge.

Overdragelse av leiligheter:

4 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating:

Det skal søkes styret om lov til bruksoverlating.

To leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12. ingen juridiske andelseiere.

Forsikringer:

Borettslaget består av adresser i Valhallveien 5 i Oslo kommune med gnr. 236, bnr. 207.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring, polisnr. 89179937.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Virksomhetens art:

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Dokumentet er elektronisk signert



Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø:

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være svært godt.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden holdt 13 styremøter og behandlet 83 saker inkl. 7 oppfølgingssaker.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Arbeid med vannlekkasjer fra garasjetaket:

Våren 2019 ble en ny membran lagt på garasjetaket, samt ny innkjørsel og ferdiggress. Høsten 2019 ble det igangsatt arbeid for lokalisere og tette en ny lekkasje over p-plass 35; arbeidet ble fullført høsten 2020. Membranen ved byggets østlige hjørne ble også forsterket etter en lekkasje ble observert ved garasjens endevegg. Styret har i tillegg fremmet en reklamasjonssak angående manglende drenering av den vestlige delen av gressplen. Entreprenøren har forpliktet seg til å utbedre plenen innen 31.5.2021. 62.500 kr. er holdt tilbake inntil arbeidet er fullført.

I etterkant av utbedringen av garasjetaket ble det oppdaget at et lekkasjepunkt stammer fra en balkong i 1. etg. Dette faller utenfor avtalen med entreprenøren og er foreløpig ikke reparert. Styret vurderer ikke lekkasjen som kritisk siden vannet føres i rør i garasjen; utbedringen utsettes inntil det er budsjettmessig dekning.

Radon:

Styret overvåker radonverdiene på byggets østlige fløy etter at to radonsug ble installert i 2020. Behovet for ytterligere tiltak vurderes i samråd med radon fagkyndige.

Steinsperre:

En steinsperre er satt opp foran gjeste p-plassene for å forhindre skader på biler og mennesker.

Bygge- og vedlikeholdssaker:

- *Dugnad:* Det ble ikke avholdt dugnad i 2020 pga. pandemisituasjonen.
- *Callinganlegg:* Ringemodulene for samtlige leiligheter ble byttet ut og programmert.
- *Heis:* Hastighetsregulatoren ble skiftet ut etter pålegg fra Oslo kommune.

Avtaler/Tjenester:

- *Strøm:* Borettslaget har en fast avtale med Hafslund.
- *Kabel TV /Internett:* Styret har inngått en ny 3-års avtale med Telenor som inkluderer «Komplett 75» bredbånd for alle beboere. (Se punkt om kabel TV.)

Dokumentet er elektronisk signert



- **Vaktmester:** Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral (GOS) om levering av vaktmestertjenester.
- **Garasjeport:** Styret har inngått en ny avtale med Industriporter AS om vedlikehold av garasjeporten.
- **Parkering:** Borettslaget har en avtale med Vestpark AS som kontrollerer parkeringsplassene. (Se punkt om parkering.)
- **El-bil ladepunkter:** Borettslaget har en avtale med Elektro Sivert AS som installerer ladestasjonene i garasjen.
- **Brannvern:** Borettslaget har en avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av byggets brannsikkerhet. (Se punkt om HMS.)

HMS tiltak:

- En steinsperre er satt opp ved gjeste p-plassene for å beskytte biler og mennesker fra stein som faller fra fjellet.
- Norsk Brannvern AS foretar årlig kontroll av bygget og samtlige leiligheter. Alle leiligheter er utdelt brannslukningsapparater; andelseiere har ansvar for å vedlikeholde apparatene.

Informasjon til beboere:

- Styret har i perioden sendt ut flere informasjonsskriv til beboerne om husorden, parkering, pågående saker, m.m.
- Styret oppdaterer nettsiden med viktig informasjon.

Planlagt vedlikeholdsarbeid:

- Styret vurderer muligheten for å holde dugnad i forhold til gjeldende smittevernsregler.
- Vedlikeholdsarbeid begrenses i 2021 til mindre og strengt nødvendige tiltak pga. budsjettet.

Rengjøring/Vaktmester:

- Gamle Oslo Servicesentral leverer vaktmester- og renholdstjenester. Styret er fornøyd med tjenesten.

Parkering:

- Styret har tilrettelagt for installering av el-lading på parkeringsplassene. Antall installerte ladepunkter per 31.12. er 9. All installasjon av ladepunkter i garasjen skal gå gjennom styret. Månedlig kostnad for bruk av ladepunkt er satt til 150 kr.

Garasjeport:

- Borettslaget har avtale med Industriporter AS om vedlikehold av porten.

Kabel TV / Internett:

- Telenor er leverandør for borettslagets TV-tjenester; «Komplett 75» avtalen gir alle andelseiere 75 mbit/s bredbånd. T-We boks og ruter tilhører borettslaget og skal følge andelen ved eierskifte.

Dokumentet er elektronisk signert

**Forskinings- og utviklingsaktiviteter:**

- Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi:

- Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 4 835,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 11/5-2021

George Morgenstern
Styreleder

Emel Sulejman
Styremedlem

Eilin Bergum
Styremedlem


Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning 2021


Name Date
Sulejman, Emel 2021-05-12

Identification

 Sulejman, Emel

Name Date
Bergum, Eilin Nigardsøy 2021-05-13

Identification

 Bergum, Eilin Nigardsøy

Name Date
**MORGENSTERN, GEORGE
GEOFFREY** 2021-05-12

Identification

 MORGENSTERN, GEORGE
GEOFFREY



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))